

# GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER LEISTADTER STRASSE GEM. § 13 A BAUGB“



Erarbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Weisenheim am Berg  
Frankenthal, im Dezember 2010/mb/S250

## MBPLAN

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233-360366, Fax: 06233-966567  
Bgm. Trupp, Straße 11, 67349 Ludwigshafen, Tel./Fax: 06342-66, Fax: 67

STADTPLANUNG

RAUM- U. UMWELTPLANUNG

ARCHITEKTUR

2. Ausfertigung

# RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch**  
**(BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**  
**(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts**  
**(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58).

4. **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz**  
**(LBauO)**

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S.358).

5. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz**  
**(GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 7. April 2009 (GVBl. S.162) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. November 2009 (GVBl. S. 379).

6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**  
**(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

7. **Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege**  
**(Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005 S. 387).

8. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**  
**(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

9. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz**  
**(Landeswassergesetz – LWG)**  
in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).
  
10. **Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler**  
**(Denkmalschutzgesetz – DSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
  
11. **Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz**  
**(LNRG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2009 (GVBl. S. 333).
  
12. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge**  
**(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).
  
13. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten**  
**(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
  
14. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**  
**(BBodSchV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
  
15. **Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch**  
**(TrinkwV 2001)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), zuletzt geändert durch Artikel 363 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).
  
16. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**  
**(UVPG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

# GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG

## BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER LEISTADTER STRASSE GEM. § 13 A BAUGB“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

##### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Grundstücksteilung

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus je eine Wohneinheit.

**5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Grenzabstände nach § 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

Je Wohneinheit, sowie je 5 Kfz-Stellplätze, ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreifach verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen.

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.

Behandlung des Niederschlagswassers

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln.

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wieder zu verwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Oberflächenentwässerungskanal in der Straße anzuschließen.

Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen. Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche.

Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.

Es wird empfohlen, der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechnerischer Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Verfahren gem. §67 LBauO vom 24. November 1998.

**6. Grundstücksteilung**  
(§ 19 BauGB)

Auf der Grundlage des o.g. Paragraphen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 sowie der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 sind Teilungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzeige- und genehmigungspflichtig. Die Anträge sind der Gemeinde Weisenheim am Berg zur Genehmigung vorzulegen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**GESTALTUNGSSATZUNG**

**Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S.358).

**Inhalt**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Dachform  
Zulässig sind Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer (beispielsweise versetzte Pultdächer, wobei der Versatz max. 1,20 m betragen darf) sowie Walmdächer. Die Dächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit einem Neigungswinkel von 30-40 Grad auszuführen.  
In den Gebieten B und C sind alternativ auch Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachgestaltung  
Die Dächer sind mit unglasierten naturroten bis rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken.
- 1.3 Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

**2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

**3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.  
Für die Tage der Leerung ist an der im Plan gekennzeichneten Stelle ein Sammelplatz für Müllbehältnisse ausgewiesen.

**III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE**

Grundsätzlich sollte bei der Ausführung der Kellergeschossabdichtung die DIN 18195-6 (drückendes Wasser) berücksichtigt werden. Bei der Planung der Kellerfenster oder sonstiger Öffnungen in Kellerwänden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG über den Bereich der Projektierung und Baubegleitung (67655 Kaiserslautern, Pirmasenserstraße 65 oder Internetzugang TAK - Trassenauskunft Kabel) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke AG:

- 20kV-Kabelleitung, Pos. 352-01 sowie
- 0,4-kV-Frei- und Kabelleitungen, Obernetzleitungen und Hausanschlussleitungen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen

(siehe Anlage 1)

Da durch die geplante Erweiterung des Gebäudebestandes im Plangebiet Änderungen und/oder Sicherungen an diesen Versorgungseinrichtungen notwendig werden könnten, bedarf es in Bezug auf den Umfang dieser Maßnahmen einer detaillierten Untersuchung.

Für alle projektierten Arbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen wird es hierzu erforderlich, sich für eine technische Abstimmung erforderlicher Änderungen und/oder Sicherungen der Versorgungsleitungen, mit der nachstehend genannten zuständigen Organisationseinheit der Pfalzwerke AG rechtzeitig in Verbindung zu setzen:

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT

Netzservice Ortsnetze

Netzteam Maxdorf

Voltastraße 1

67133 Maxdorf

Tel.: 06237 / 935211

Fax: 06237 / 935253

E-Mail: NT-MAD@Pfalzwerke.de

Einzelheiten zur Erweiterung/Änderung des bestehenden Orts- bzw. Hausanschlussnetzes zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Hierzu ist eine rechtzeitige Beteiligung der nachstehend genannten Organisationseinheit nötig:

PFALZWERKE AKTIENGESELLSCHAFT  
NO Netzbau Maxdorf  
Voltastraße 1  
67133 Maxdorf

Herr Hildebrandt  
Tel.: 06237 / 935 -262  
Fax: 06237 / 935 -217  
E-Mail: Bernd\_Hildebrandt@Pfalzwerke.de

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich die Kostentragung für erforderlich werdende Änderungen und/oder Sicherungen an Versorgungsleitungen, bedingt durch die verbindliche Bauleitplanung, nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen regelt.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Weisenheim am Berg  
Frankenthal, im Dezember 2010/S250/TF 101205**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

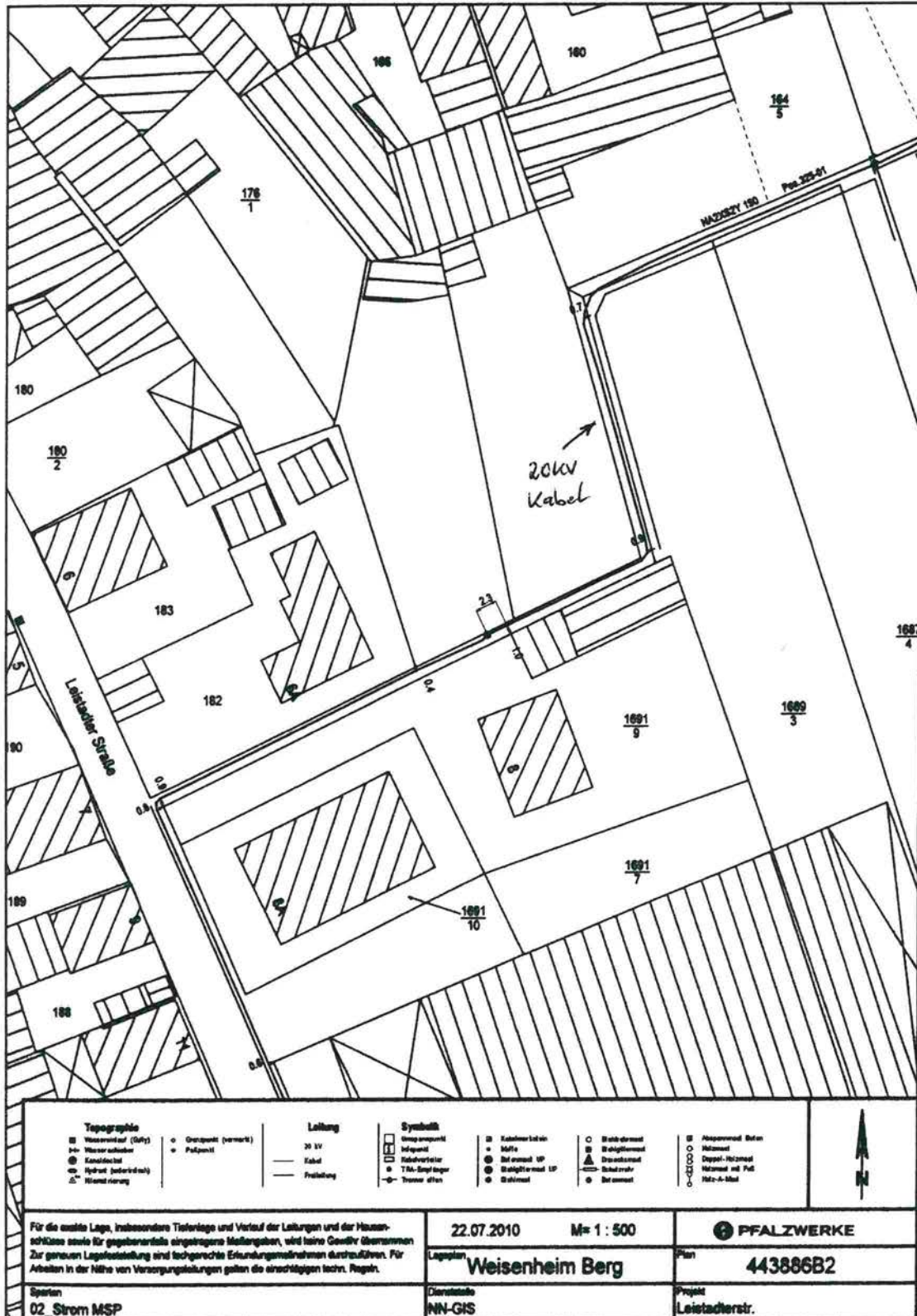
**MBPLAN** Dipl.-Ing.-Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 356 505  
Fax 06233 - 356 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de  
info@mbplan.de

**Anlage 1 – Auszug Bestandsdokumentation Pfalzwerke**



---

**GEMEINDE WEISENHEIM AM BERG**

**BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICH DER LEISTADTER STRASSE GEM. § 13 A BAUGB“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Im Zuge der Aufstellung sollen die Lücke zwischen dem im Westen angrenzenden Bebauungsplan „Ortskern“ (Rechtskraft 31.08.2006) sowie dem östlich angrenzenden Teilbebauungsplan „Im Ewignest, Änderungsplan I“ (Rechtskraft 13.05.2010) geschlossen sowie hierdurch geordnete städtebauliche Verhältnisse in diesem Bereich garantiert werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Weisenheim am Berg am 25.11.2009 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Östlich der Leistadter Straße gem. § 13a BauGB“.

**2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der zur Zeit rechtskräftige Flächennutzungsplan III der Verbandsgemeinde Freinsheim vom 18.11.1999 weist den Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) aus. Der Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung in allen Teilbereichen Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Weisenheim am Berg in Ortsrandlage und verfügt über eine Größe von etwa 6.800 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1686/3, 1686/4, 1687/6, 1687/7, 1689/6, 1689/7, 1691/7 sowie 1691/11. Die genaue Abgrenzung ergibt sich des Weiteren aus nachfolgender Abbildung.

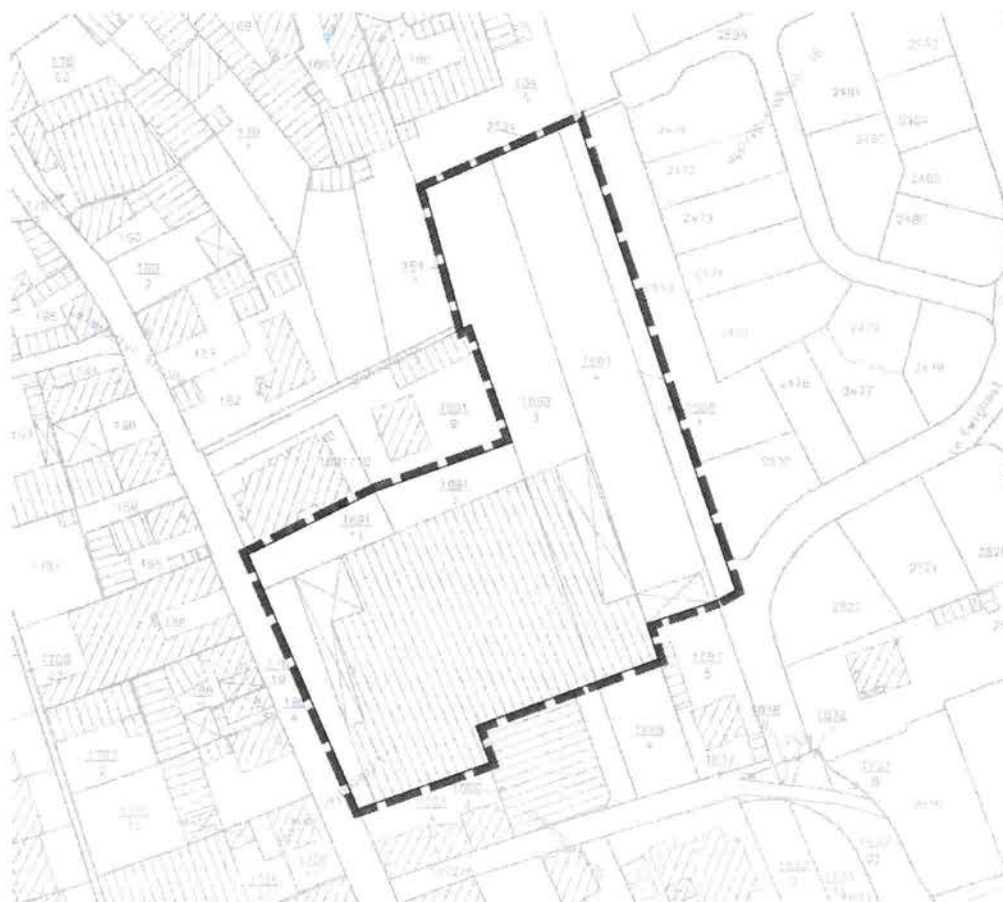


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

### 4. Bestandssituation

Die betroffenen, in Privatbesitz befindlichen Flurstücke sind zur Zeit im südwestlichen Bereich (Bereiche B und C in der Planzeichnung) bereits durch Gebäude der Winzergenossenschaft bebaut und werden im übrigen Plangebiet als Parkplatz genutzt bzw. liegen derzeit brach. Insbesondere die Brachflächen im Norden sollen durch die Planung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die umgebenden Grundstücke werden bereits größtenteils zu diesem Zweck genutzt.

#### Topographie:

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

## 5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird ein Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Dem entsprechend sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Städtebaulich nicht wünschenswert sind an dieser Stelle jedoch Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese Nutzungen sind daher nicht zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4/0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8/1,2), über die Zahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) sowie jeweils die zulässige Firsthöhe eingegrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehende äußere Kubatur in die Umgebung einfügt.

Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise, bei der Einzel-, Doppel sowie Reihenhäuser erlaubt sind, festgelegt. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist auf zwei Einheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus begrenzt. Die Bebauung passt sich damit der angrenzenden Wohnbebauung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

### 5.3 Gestalt

#### Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Um der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer (beispielsweise versetzte Pultdächer, wobei der Versatz max. 1,20 m betragen darf) sowie Walmdächer zulässig. Die Dächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit einem Neigungswinkel von 30-40 Grad auszuführen.

Um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, sind die Dächer mit unglasierten naturroten bis rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken.

Da eine Festsetzung derartiger Dachformen für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Gartenlauben und Geräteschuppen nicht als sinnvoll angesehen werden kann, können diese alternativ mit begrünten Flachdächern versehen werden.

Auch in den Teilgebieten B und C sind Flachdächer als Alternative zulässig, was der bisherigen Gestaltung weitestgehend entspricht.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sind abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vorzusehen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freizeitzbereichen unterbunden werden können. Des Weiteren ist für die Tage der Leerung ein Sammelplatz für Müllbehälter vorgesehen, um eine Reibungslose Abfuhr durch den Entsorgungsbetrieb zu gewährleisten.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

Aus vorgenannten Gründen wird ebenfalls die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes je angefangene 5 Stellplätze vorgeschrieben.

Zudem wird die Pflanzung eines heimischen Laubbaums 1. oder 2. Ordnung je Wohneinheit festgesetzt, um eine angemessene Begrünung sowie ein auch optisch ansprechendes Wohnumfeld zu gewährleisten.

Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung des Gebietes kann grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Umgebung, u.a. über die Anbindung an die Leistadter Straße gewährleistet werden. Die Erschließung der neuen Bauplätze im Norden ist dinglich zu sichern (Baulast, Grunddienstbarkeit), hierfür wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt ausschließlich auf privatem Gelände.

##### Oberflächenwasser:

Stellplätze, Zufahrten sowie Fußwege sind nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig, um den entstehenden Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen und Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers getroffen, um eine fachgerechte Bewirtschaftung sicherzustellen.

6. **Bodenordnung**

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Änderung der Grundstückszuschnitte wird von den Eigentümern geregelt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Weisenheim am Berg  
Frankenthal, im Dezember 2010/S250/BG 101205

*Beurkundungs-*  
**ENTWURF**  
hat in der Zeit vom  
*9.7.2010* bis *9.8.2010*  
öffentlich ausgelegen  
Freinsheim, den *13.1.2011*  
Verbandsgemeindeverwaltung



Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de  
info@mbplan.de